

**UCHWAŁA NR XXI/336/2012
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 27 marca 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/273/2008 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 22 grudnia 2008 roku
w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2009-
2013.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591; ze zmianami: Dz. U. z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; Dz. U. z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; Dz. U. z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; Dz. U. z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; Dz. U. z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; Dz. U. z 2009 roku Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; Dz. U. z 2010 roku Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675) oraz na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Dziwnowie **uchwała, co następuje:**

§ 1. Zmienia się treść Rozdziału 5 pn. "Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu", Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2009-2013 zmienionego uchwałą Nr IX/125/2011 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 03 czerwca 2011 roku, który otrzymuje brzmienie jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Joanna Piwińska

ROZDZIAŁ 5
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

5. Obowiązująca polityka czynszowa pozwoli na obniżenie dotychczasowego czynszu w lokalach komunalnych, w tym w lokalach socjalnych, a tym samym obniżenia wskaźnika zadłużenia najemców. Wpływy z czynszu pozostaną głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych oraz kosztów eksploatacji i wynagrodzenia Zarządców we wspólnotach mieszkaniowych według posiadanych udziałów. Remonty i naprawy w lokalach komunalnych będą wykonywane w ramach posiadanych środków finansowych.

5.1. W gminie Dziwnów funkcjonują następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) za lokale socjalne i tymczasowe.

Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy Dziwnów. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

5.2. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale komunalne w latach 2012-2013 ustala się w wysokości 2,50 % wartości odtworzeniowej 1 m² p.u.

5.3. Stawka bazowa czynszu dotyczy standardowego mieszkania komunalnego, wyposażonego w: instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalację gazu ziemnego, instalację ciepłej wody, posiadającego centralne ogrzewanie, łazienkę, WC oraz pomieszczenie przynależne do lokalu.

5.4. *Tabela nr 5.* Kształtowanie się stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Rok	Stawka bazowa zł/m ²	Stawka maksymalna zł/m ²	Stawka minimalna zł/m ²	Stawka w lokalach socjalnych zł/m ²
I półrocze 2012	8,17	8,60	5,72	2,86
II półrocze 2012	7,42	8,89	2,23	1,12
2013	7,42	8,89	2,23	1,12

5.5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, ciepłej wody, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.

5.6. *Tabela nr 6.* Kształtowanie się stawki czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych w latach 2012-2013 pozostaje na poziomie 2011 roku tj.

Garaże zł/m ²	Pomieszczenia gospodarcze zł/m ²	Lokale pod działalność gospodarczą zł/m ²	Lokale pod działalność użyteczności publicznej
-----------------------------	--	--	--

			zł/m ²
12,16	7,90	48,28	17,23

5.7. Stawki za lokale użytkowe podane w tabeli nie dotyczą umów zawartych w drodze przetargu. Stawka czynszu ustalona w umowie będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

5.8. Uwzględniając wartość użytkową lokalu mieszkalnego wykazanego w umowie najmu, stawkę za 1m² powierzchni lokalu ustala się w ten sposób, że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość.

Tabela nr 7. Wskaźniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Wskaźniki nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe.

L.P.	CZYNNIKI	SZCZEGÓŁY	Wskaźnik %
1	Ogólny stan techniczny budynku	• budynki zbudowane przed 1945 r. bez kapitalnego remontu	-10
		• budynki do kapitalnego remontu lub rozbiórki	-20
		• budynki zbudowane, adaptowane lub po kapitalnym remoncie po 2010 r.	+5
2	Lokalizacja lokalu	poddasze, suterena	-5
3	Lokalizacja budynku	• centrum miejscowości*	+1
		• lokal mieszkaniowy znajdujący się poza miejscowością będącą siedzibą gminy	-10
4	Usytuowanie lokalu w budynku	budynek mieszkalny do dwóch lokali	+1
5	Wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne	• brak instalacji ciepłej wody	-10
		• brak instalacji gazowej	-10
		• brak centralnego ogrzewania w budynku	-10
		• lokal z WC bez łazienki	-5
		• lokal z WC lecz łazienka poza lokalem	-5
		• lokal po modernizacji ogrzewania	+10
		• lokal ogrzewany elektrycznie	-25
• ogrzewanie piecowe lub etażowe C.O. na opał stały	-10		
6	Atrakcyjność użytkowa lokalu	• zamontowany domofon lub zainstalowana antena zbiorcza	+1
		• sprzątanie części wspólnej budynku	+1
		• ślepa kuchnia-aneks	-5
6	Atrakcyjność użytkowa lokalu	• lokal bez pomieszczenia przynależnego	-10
		• powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 65 m ²	+1
		• balkon	+1

*) za centrum miejscowości uważa się następujące ulice:

Dziwnów: Reymonta, Mickiewicza (oprócz Mickiewicza 2A), Parkowa

Międzywodzie: Wojska Polskiego, Armii Krajowej

5.9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu, zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z najmu lokalu przy zastosowaniu stawki maksymalnej podanej w tabeli nr 5. Natomiast wysokość odszkodowania w lokalu socjalnym lub tymczasowym odpowiada wysokości czynszu przy zastosowaniu stawki minimalnej podanej w tabeli nr 5.

5.10. Na indywidualny wniosek lokatora czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony jeżeli lokator:

- 1) spełnia kryteria dochodowe, określone w § 12 uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów;
- 2) zawarł umowę najmu na lokal na czas nieokreślony;
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego na dzień złożenia wniosku;
- 4) nie ma zaległości w opłatach za lokal mieszkalny a w przypadku lokalu zadłużonego, jest zawarta ugoda na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty według ustalonych zasad;
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

5.11. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

5.12. Obniżka czynszu, na wniosek lokatora, może być udzielona na okres 12 miesięcy W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy lub zaproponować zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal socjalny.